

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*

(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r.0.2, Loi sur le bâtiment, Lois refondues
du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC)

Entre

SERGE LAFONTAINE

Bénéficiaire

Et

I.G.R. CONSTRUCTION INC.

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DES MAÎTRES BÂTISSEURS

Administrateur

N° dossier Garantie : A-20062/U-500485

N° dossier CCAC : S05-1009-NP

N°s dossiers Arbitre : 12 913-8-1 et 12 913-8-2

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

Me Jeffrey Edwards

Pour les bénéficiaires :

Monsieur Serge Lafontaine,
personnellement

Pour l'entrepreneur :

Monsieur Sandro Ianni, président
(I.G.R. Construction Inc.)

Pour l'administrateur :

Monsieur Jasmin Girard, président
(La Garantie des Maîtres Bâtitseurs)

Date d'audience :

Le 15 mai 2008

Lieu d'audience :

3420, boul. Henri-Bourrassa Est, unité 201

Montréal-Nord (Québec)

Date de la décision :

Le 13 juin 2008

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, VISITÉ LES LIEUX, ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE:

1. LES FAITS

[1] Le 28 mars 2004, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur ont conclu un contrat de garantie (« Contrat de garantie ») (Pièce A-1) relativement à l'achat de l'unité de condominium 201 situé au 3420, boulevard Henri-Bourassa (« l'Immeuble »).

[2] Le 17 février 2005, le Bénéficiaire a inspecté l'Immeuble en compagnie de l'Entrepreneur. Ces derniers ont rempli la liste préétablie d'éléments à vérifier (Pièce A-2).

[3] Le 23 juin 2005, le Bénéficiaire a transmis une première plainte à l'Entrepreneur, en copie conforme à l'Administrateur, quant à des travaux non complétés depuis la prise de possession le 18 février 2005 (Pièce A-3). Cette lettre comprend aussi une liste détaillée des travaux à faire pour chaque pièce de l'Immeuble.

[4] Le 28 juin 2005, l'Administrateur a transmis à l'Entrepreneur un avis de 15 jours pour donner suite à la plainte du Bénéficiaire (Pièce A-4). Le même jour, l'Administrateur a avisé le Bénéficiaire de sa démarche et lui a transmis un formulaire de Demande de réclamation afin de procéder à l'ouverture de son dossier (Pièce A-5).

[5] Le 5 août 2005, l'Administrateur a avisé le Bénéficiaire que l'Entrepreneur s'était engagé à procéder aux travaux au plus tard à la fin du mois d'août (Pièce A-6). L'Administrateur a de plus transmis à l'Entrepreneur la liste du Bénéficiaire ainsi que la confirmation de son engagement d'effectuer les travaux dans le délai susmentionné (Pièce A-7).

[6] Le 14 septembre 2005, l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur a procédé à l'inspection de l'Immeuble.

[7] Le 30 septembre 2005, l'Administrateur a rendu sa première décision (Pièce A-8), par laquelle il ordonne à l'Entrepreneur d'effectuer des travaux quant aux points suivants : 1 à 10, 12 à 15, 18 à 23, 32, 38, 40, 41, 44, 45, 47, 48, 50 à 56 et 58 à 64.

L'Entrepreneur s'était de plus engagé à effectuer les travaux requis quant aux points 16, 17, 30, 33 et 34. Tous les travaux n'ont cependant pas été effectués à l'heure actuelle puisque l'Entrepreneur désirait attendre l'issue des demandes d'arbitrage et procéder aux travaux en une seule occasion.

[8] Le 14 octobre 2005, le Bénéficiaire a porté la décision du 30 septembre 2005 en arbitrage relativement aux points qui lui ont été refusé par l'Administrateur, soient : 11, 26 à 29, 31, 35 à 37, 39, 42, 43, 46, 49, 65 et 66 (Pièce B-1). Au même moment, le Bénéficiaire a avisé le centre d'arbitrage qu'il n'était pas disponible pour la tenue de l'arbitrage du 19 novembre 2005 au 30 avril 2006 inclusivement.

[9] Le 27 octobre 2005, l'Administrateur a expliqué les motifs de son refus d'ordonner à l'Entrepreneur d'effectuer des travaux pour les points refusés (Pièce A-9).

[10] Le 17 février 2006, l'audition de la demande d'arbitrage a été fixée pour le 9 juin 2006.

[11] Le 7 juin 2006, l'Administrateur a demandé au soussigné de reporter l'audition d'arbitrage puisque des négociations étaient en cours. Les autres parties consentaient à ce report. Le Tribunal d'arbitrage a fait donc droit à cette demande.

[12] Le 26 octobre 2006, le Bénéficiaire a avisé les parties qu'il n'était pas disponible avant le 1^{er} mai 2007 pour l'audition de la demande d'arbitrage. Le dossier a par conséquent été suspendu jusqu'au retour du Bénéficiaire. Le Tribunal d'arbitrage a de plus demandé au Bénéficiaire de communiquer avec lui dès son retour pour la fixation d'une date d'audition.

[13] Le 7 mai 2007, sans nouvelle du Bénéficiaire, le soussigné a communiqué avec les parties afin de fixer la date d'audition. Le 11 mai 2007, l'Administrateur a informé le Tribunal d'arbitrage que les parties se rencontreraient sous peu afin de convenir d'une entente.

[14] Le 4 juin 2007, le Bénéficiaire a transmis une deuxième plainte à l'Administrateur. Le Bénéficiaire a demandé à ce que ses deux demandes soient traitées lors d'une seule audition. En septembre 2007, l'Entrepreneur et l'Administrateur se sont plaints que la plainte du Bénéficiaire était illisible. À la demande du soussigné, le Bénéficiaire a dactylographié sa plainte formant l'objet de deuxième demande d'arbitrage, laquelle a été ensuite transmise aux parties.

[15] Afin d'accélérer le présent dossier, le soussigné a convoqué les parties à un appel conférence qui a eu lieu le 22 octobre 2007. Il a été convenu lors de cet appel qu'une seconde inspection serait effectuée par l'Administrateur et qu'une deuxième décision serait rendue.

[16] Le 6 novembre 2007, l'Administrateur a procédé à la seconde inspection de l'Immeuble. Sa deuxième décision a été rendue le 4 décembre 2007 (Pièce A-10).

[17] Le 17 décembre 2007, un deuxième appel conférence a été tenu dans le but de fixer l'audition de ce dossier.

[18] Le Bénéficiaire a engagé un expert pour documenter ses demandes d'arbitrage, lequel était présent lors de l'audition.

[19] Finalement, l'audition des deux demandes d'arbitrage a eu lieu le 15 mai 2008.

2. DÉCISION

[20] Pour fins de commodité et de clarté, le Tribunal d'arbitrage traitera des deux demandes d'arbitrage et des points soulevés dans ces demandes de façon séparée. De plus, le Tribunal d'arbitrage se réfèrera à plusieurs photographies prises par l'expert du Bénéficiaire, Monsieur Stéphane Bossus, quant aux divers vices allégués.

A) Décision du 30 septembre 2005, précisée dans la lettre du 27 octobre 2005 (Pièces A-8 et A-9)

[21] Le soussigné a visité les lieux et a été à même de constater les divers problèmes allégués par le Bénéficiaire.

Point 1 : Égratignures sur les planchers de la chambre des maîtres, du salon et de la salle à manger (photos 95, 96, 107, 108 et 109)

[22] Le Bénéficiaire prétend que les planchers de bois franc du salon, de la chambre des maîtres et de la salle à manger sont affectés d'égratignures qui auraient été causées par l'Entrepreneur. Le Bénéficiaire allègue de plus qu'il n'a pas pu constater la situation lors de l'inspection du 17 février 2005 car il avait recouvert les planchers de papier carton afin de ne pas abîmer les planchers lors du déménagement.

[23] L'Entrepreneur et l'Administrateur affirment que ces égratignures auraient du être constatées lors de la réception de l'Immeuble le 17 février 2005.

[24] Le Tribunal d'arbitrage a constaté que les quelques égratignures présentes sur les planchers sont minimales et se situent à l'intérieur des normes de tolérance et des règles de l'art. Le Tribunal d'arbitrage considère qu'il n'y a pas lieu d'intervenir sur ce point.

Point 2 : Problèmes divers dans la salle de bain

a) Égratignures dans la baignoire (photos 98 et 114)

[25] Le Bénéficiaire affirme que la baignoire de la salle de bain est égratignée à plusieurs endroits.

[26] L'Entrepreneur et l'Administrateur affirment que ces égratignures auraient dû être constatées lors de la réception de l'immeuble le 17 février 2005.

[27] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que les égratignures auraient dû être décelées lors de la réception du bâtiment. Qui plus est, celles-ci sont minimes et ne requièrent pas l'intervention du soussigné. Il est également possible que celles-ci résultent d'évènements après la prise de possession.

b) Tache de colle ou de coulis sur la céramique autour de la toilette (photo 44)

[28] Le Bénéficiaire se plaint de la présence d'une ou de plusieurs taches à la base de la toilette sur le plancher de céramique. L'Entrepreneur a affirmé qu'il s'agissait probablement de colle ou de coulis.

[29] Le Tribunal d'arbitrage a noté que le Bénéficiaire a inscrit sur la liste préétablie des éléments à vérifier (Pièce A-2) la mention : « salle de bain à nettoyer ». Les taches laissées par l'Entrepreneur pour un travail qu'il a exécuté nous apparaissent faire partie de cet item.

[30] Le soussigné est donc d'avis que la ou les taches doivent être enlevées par l'Entrepreneur.

c) Tuile de céramique installée à l'envers (photo 97)

[31] Le soussigné a constaté qu'une des tuiles près du bain de la salle de bain a été installée à l'envers. L'Entrepreneur affirme qu'il s'agit d'une erreur, mais refuse de procéder à la réparation. L'Administrateur affirme qu'il ne s'agit pas d'un problème de nature à affecter la sécurité, qualité ou utilisation du bien.

[32] Le Tribunal d'arbitrage considère que la mauvaise installation de la tuile est de nature à porter atteinte à la qualité du bien. L'Entrepreneur devra donc procéder à la réparation nécessaire afin de rectifier cette situation.

Point 3 : Couverture des fils de l'air climatisé (photos 99 et 100)

[33] Le Bénéficiaire se plaint que les fils de l'air climatisé situé à l'extérieur de l'immeuble sont partiellement découverts. Il demande à ce que l'Entrepreneur installe une protection supplémentaire pour ces fils.

[34] L'Administrateur est d'avis qu'il s'agit d'une partie commune de l'immeuble et qu'il ne peut donc intervenir sur cette question.

[35] Le Tribunal d'arbitrage n'est pas de cet avis. Le syndicat de copropriété de cet immeuble n'a toujours pas été constitué et ce, plus de quatre ans après la réception du bâtiment. L'Entrepreneur a fait défaut d'agir et de transférer les pouvoirs au syndicat de copropriété dans un délai raisonnable, malgré les demandes en ce sens par les

copropriétaires. Le Tribunal d'arbitrage se réfère aux articles 1104 et 1105 du Code civil du Québec, qui se lisent ainsi :

« 1104. Dans les quatre-vingt-dix jours à compter de celui où le promoteur d'un copropriété ne détient plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires, le conseil d'administration doit convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires pour l'élection d'un nouveau conseil d'administration.

Si l'assemblée n'est pas convoquée dans les quatre-vingt-dix jours, tout copropriétaire peut le faire.

1105. Le conseil d'administration, lors de cette assemblée, rend compte de son administration. Il produit des états financiers, lesquels doivent être accompagnés de commentaires d'un comptable sur la situation financière, du syndicat. Le comptable doit, dans son rapport aux copropriétaires, indiquer toute irrégularité qu'il constate.

Les états financiers doivent être vérifiés sur demande des copropriétaires représentant 40 p. 100 des voix de tous les copropriétaires. Cette demande peut être faite en tout temps, même avant l'assemblée. »

[36] À l'heure actuelle, l'Entrepreneur administre toujours l'Immeuble. Il serait pour le moins incongru de refuser à un copropriétaire le remède auquel il a droit en raison du manque de diligence de l'Entrepreneur. Puisque ce dernier administre toujours l'Immeuble, il en est toujours responsable.

[37] L'Entrepreneur et l'Administrateur ne sauraient invoquer la négligence de l'Entrepreneur comme une fin de non recevoir à une demande du Bénéficiaire. Les explications du défaut de l'Entrepreneur de transférer les pouvoirs et les lieux communs ont été très insatisfaisantes et quasi-inexistantes lors de l'audition.

[38] Cependant, il apparaît clairement qu'en l'espèce il s'agit là d'une question d'entretien normal du bien. L'Entrepreneur ne saurait être tenu à un pareil entretien.

Point 4 : Absence d'espace de rangement au garage (photo 101)

[39] Le Bénéficiaire requiert que l'espace de rangement qui lui a été promis lors de la signature de l'acte de vente soit fourni. L'Administrateur affirme qu'il s'agit d'une partie commune et que la demande doit être faite par l'entremise du syndicat de copropriété de l'Immeuble. Il affirme ne pouvoir intervenir.

[40] L'Entrepreneur reconnaît s'être engagé à fournir les espaces de stationnements. Il affirme aussi avoir certains problèmes de zonage des espaces de stationnement. Le

soussigné réitère ses commentaires relatifs à l'absence de syndicat de copropriété sur cette question.

[41] Le Tribunal d'arbitrage considère que cette situation est totalement inacceptable et que l'Entrepreneur devra y remédier dans un délai raisonnable.

[42] Conséquemment, l'Entrepreneur devra fournir les espaces de rangement promis dans un délai de 90 jours.

[43] En outre, le Tribunal d'arbitrage est d'avis que le Bénéficiaire subit une injustice de la présente situation. Dans la mesure requise, le Tribunal d'arbitrage se prévaut de l'article 116 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ lui permettant d'avoir recours à l'équité.

[44] Afin de s'assurer que l'Entrepreneur et l'Administrateur puissent trouver une solution acceptable dans le délai accordé et que les droits de toutes les parties soient respectés, le Tribunal d'arbitrage conserve compétence relativement au point 4 de la décision du 30 septembre 2005 (précisée le 27 octobre 2005), et réserve les droits des parties de soumettre au Tribunal d'arbitrage leurs solutions quant à ce point.

Point 5 : Cadrage de la porte d'entrée (photos 52 à 55)

[45] Le soussigné a constaté que le cadrage de la porte d'entrée est réellement désaligné avec le mur. Le soussigné a même eu des difficultés anormales à ouvrir cette porte. L'Administrateur et l'Entrepreneur reconnaissent d'ailleurs le problème. L'Administrateur prétend par contre qu'il s'agit d'une partie commune de l'Immeuble.

[46] Le soussigné réitère une fois de plus ses commentaires relatifs à l'absence de syndicat de copropriété sur cette question.

[47] À tout évènement, le Tribunal d'arbitrage est d'avis que le cadrage de la porte d'entrée est une partie privative. En effet, l'article 1042 du Code civil du Québec mentionne :

« 1042. Sont dites privatives les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire et dont il a l'usage exclusif. »

[48] En outre, le Tribunal d'arbitrage est d'avis que le Bénéficiaire subit une injustice de la présente situation. Dans la mesure requise, le Tribunal d'arbitrage se prévaut de l'article 116 du *Règlement* lui permettant d'avoir recours à l'équité.

[49] En conséquence, l'Entrepreneur devra effectuer les travaux correctifs.

¹ L.R.Q., c. B.1-1, r.0.2, ci-après, le *Règlement*.

Point 6 : Puissance de l'air climatisé (photo 94)

[50] Le Bénéficiaire affirme que l'Entrepreneur s'est engagé à fournir un air climatisé d'une puissance de 12 000 BTU dans le contrat. Or, il appert que l'air climatisé installé est d'une puissance moindre, soit 9300 BTU. Le Bénéficiaire ajoute que l'appareil fourni est insuffisant et que la climatisation est inadéquate.

[51] Selon l'Entrepreneur, l'ingénieur en charge de l'installation de cet appareil a jugé qu'un appareil d'une puissance de 9300 BTU était suffisant en raison de la superficie des lieux.

[52] L'Administrateur est d'avis que l'air climatisé est une partie commune de l'Immeuble et qu'en l'absence d'une demande du syndicat de copropriété, il ne peut intervenir. Le Tribunal d'arbitrage réfère à ses commentaires précédents relatifs à cet argument.

[53] Lors de la visite des lieux, l'air climatisé fonctionnait à pleine capacité. La température intérieure était de 27 C, alors qu'elle était de 15 C à l'extérieur. Pourtant, l'air sortant de l'appareil était chaud.

[54] Le Tribunal d'arbitrage constate l'engagement clair de l'Entrepreneur à fournir un air climatisé de 12 000 BTU. Il considère que l'Entrepreneur doit respecter ses obligations contractuelles.

[55] D'ailleurs, le Tribunal d'arbitrage tient à rappeler qu'en vertu du *Règlement*, un manquement de l'Entrepreneur à une obligation légale ou **contractuelle** est couvert par la garantie (art. 10).

Point 7 : La jonction entre le plancher de bois et la céramique de la salle à manger (photos 110 et 111)

[56] Le Bénéficiaire soumet que le plancher de bois de la salle à manger est trop haut par rapport au plancher de céramique de la cuisine.

[57] L'expert du Bénéficiaire, Monsieur Stéphane Bossus, a affirmé que l'espacement normal entre une jonction de bois est de 1/8 de pouce. Il allègue avoir mesuré une hauteur de 3/16 de pouce, qu'il considère inacceptable.

[58] L'Entrepreneur considère qu'un sablage du plancher de bois réglerait le problème de dénivellation. Bien qu'il émette quelques réserves quant au caractère esthétique du sablage, l'expert du Bénéficiaire admet qu'il s'agit d'une solution possible.

[59] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que l'Entrepreneur est doit procéder aux réparations nécessaires afin de rectifier la pente. La méthode corrective afin d'y parvenir lui appartient, mais il devra s'assurer d'un résultat esthétiquement acceptable.

B) Décision du 4 décembre 2007 (Pièce A-10)

[60] Cette deuxième décision comprend des points qui avaient déjà été octroyés au Bénéficiaire dans la décision du 30 septembre 2005 mais qui n'avaient toujours pas été complétés par l'Entrepreneur plus de deux ans plus tard. Elle comprend aussi de nouveaux points. Afin d'éviter toute confusion possible, tous les points mentionnés dans la décision seront abordés séparément.

Point 1 : Joint du mur de la céramique (salle de bain) (photo 112)

[61] Le Bénéficiaire mentionne que le joint entre le mur et le début de la céramique de la salle de bain est craquelé. Il affirme que cette situation existait lors de la réception de l'Immeuble. Or, celle-ci n'est pas incluse dans la liste préétablie des éléments à vérifier (Pièce A-2).

[62] L'Entrepreneur considère quant à lui qu'il s'agit d'une question d'entretien et qu'il est normal que les matériaux bougent dans une construction neuve et que l'effet constaté est très mineur.

[63] Le Tribunal d'arbitrage est du même avis. Par conséquent, cette demande du Bénéficiaire est rejetée.

Point 2 : Haut du mur de la douche (salle de bain) (photo 119)

[64] Le Tribunal d'arbitrage a constaté que le haut de la douche est légèrement brisé. Le Bénéficiaire demande que la douche soit remplacée.

[65] L'Entrepreneur et l'Administrateur sont d'avis que cet item était apparent et qu'il n'a pas été dénoncé par le Bénéficiaire dans la liste préétablie des éléments à vérifier (Pièce A-2).

[66] Le Tribunal d'arbitrage constate que le problème n'a pas été soulevé par le Bénéficiaire lors de la réception de l'Immeuble. De l'avis du soussigné, la preuve n'établit pas de façon prépondérante que le bris de la douche était présent au moment de la réception de l'Immeuble par le Bénéficiaire et qu'il ne s'agit pas d'un bris dû à un élément subséquent.

[67] Finalement, le Tribunal d'arbitrage tient à souligner qu'à tout événement, il aurait été déraisonnable dans les circonstances d'ordonner le remplacement de la douche pour une égratignure si mineure.

Point 3 : Haut de céramique côté plafond plein de coulis (salle de bain) (photos 35 et 36)

[68] Le Bénéficiaire affirme que le coulis de la céramique de la salle de bain a été appliqué de façon rapide et que plusieurs tâches de coulis et/ou de colle ont été

laissées sur le plafond. L'Entrepreneur affirme qu'il s'agit d'un problème d'humidité dans la salle de bain.

[69] Tel que mentionné précédemment, considérant que le Bénéficiaire a requis, lors de la réception de l'Immeuble, qu'un nettoyage de la salle de bain soit effectué, le Tribunal d'arbitrage est d'avis que l'Entrepreneur devra effectuer les travaux nécessaires afin de faire disparaître ces taches.

Points 4 et 5 : déjà accordés au Bénéficiaire par l'Administrateur, l'Entrepreneur devra faire les travaux.

Point 6 : Déjà traité.

Point 7 : Peinture dans le fond de la baignoire (salle de bain) (photo 114)

[70] Le Bénéficiaire affirme qu'il y a des taches de peinture au fond de la baignoire de sa salle de bain. L'Entrepreneur affirme que cette situation était apparente et que le Bénéficiaire a fait défaut de dénoncer la situation au moment de la réception de l'Immeuble.

[71] Après avoir inspecté la baignoire, le Tribunal d'arbitrage en conclut que les taches de peintures n'étaient pas apparentes au moment de la réception du bâtiment.

[72] D'abord, la salle de bain devait être complètement nettoyée et il appert du témoignage de la conjointe du Bénéficiaire que le fond de la baignoire était rempli de poussière. De plus, la couleur de la peinture rendait les taches presque invisibles.

[73] Conséquemment, l'Entrepreneur devra enlever ces taches, tout en conservant un aspect esthétique acceptable et sans abîmer la surface de la baignoire.

Point 8 : Ajustement de la porte de douche (salle de bain) (photos 115 et 116)

[74] Le Bénéficiaire mentionne qu'il a constaté progressivement que la porte de la douche se désajustait complètement. Le Tribunal d'arbitrage a pu constater *de visu* le mal fonctionnement de la porte.

[75] L'apparition progressive de ce problème important de nature non sécuritaire constitue un vice caché au sens du Contrat de garantie. Ce vice a été dénoncé dans les délais prescrits par le *Règlement*.

[76] L'Entrepreneur devra donc procéder aux réparations nécessaires afin de rectifier la situation de façon permanente.

Point 9 : Céramique versus le plancher (salle de bain) (photos 117 et 118)

[77] Le Bénéficiaire soumet que le joint entre le plancher de céramique et le bois franc au seuil de la porte de l'entrée de la salle de bain n'est pas adéquat. Il y aurait à son avis une dénivellation trop marquée. L'Entrepreneur et l'Administrateur considèrent que la dénivellation est acceptable.

[78] Le Tribunal d'arbitrage considère plutôt que le joint en question est acceptable et conforme aux règles de l'art. Il n'y a donc pas lieu d'intervenir sur ce point.

Point 10 : Déjà traité.

Point 11 : Fissure près du mur de la porte du balcon (photo 63)

[79] Le Tribunal d'arbitrage a constaté la présence de fissures près du mur de la porte du balcon sur les deux côtés de la porte.

[80] L'expert du Bénéficiaire et l'Entrepreneur sont d'avis que cette situation est causée par l'ouverture et la fermeture de cette porte et les vibrations que cela entraîne. L'expert du Bénéficiaire affirme de plus que les fissures sont apparues parce que le mur est mal fixé et qu'il y a probablement absence d'un joint de latex qui aurait permis d'éviter cette situation.

[81] De l'avis du soussigné, la présence de telles fissures est anormale considérant l'âge de l'immeuble et celles-ci ne doivent pas être récurrentes. L'Entrepreneur a le choix de la méthode corrective à apporter au problème, mais est tenu à une obligation de résultat. Par conséquent, il devra effectuer les travaux correctifs nécessaires afin de rendre le mur plus stable, de façon à éviter que de nouvelles fissures se forment ou effectuer une réparation cosmétique dont l'effet sera permanent.

Point 12 : Porte à ajuster (salle de lavage)

[82] Le Bénéficiaire indique que la porte de la salle de lavage est mal ajustée. L'Entrepreneur et l'Administrateur considèrent qu'elle est installée de façon appropriée.

[83] Le Tribunal d'arbitrage est d'accord avec leur position. Il n'y a donc pas lieu d'intervenir à ce sujet.

Point 13 : Mur intérieur abîmé au niveau du joint (salle de lavage)

[84] Le soussigné a pu constater que le mur de la salle de lavage a été abîmé. Cependant, la preuve n'établit pas que ce problème était présent au moment de la réception du bâtiment. Il est également possible que le bris ait été occasionné par un événement subséquent. Il n'a pas matière à intervention sur ce point.

Point 14 : Ajustement de la porte du garde-manger (photos 77 et 78)

[85] Le Tribunal d'arbitrage considère que l'installation de la porte du garde-manger est acceptable et qu'il a lieu de maintenir la décision de l'Administrateur.

Point 15 : Porte du vestibule à ajuster (photos 57 et 59)

[86] La porte est mal ajustée et il est requis que l'Entrepreneur fasse les ajustements nécessaires pour la rendre d'équerre.

Point 16 : Déjà traité.

Point 17 : Moustiquaires à changer dans la chambre des maîtres (photo 21)

[87] Les moustiquaires dans la chambre des maîtres sont très mal ajustés et laissent passer les moustiques. Ils ne sont plus du tout fixés aux rebords des fenêtres.

[88] L'Entrepreneur maintient que cette situation est normale. Le Bénéficiaire soutient qu'il s'agit d'un défaut de fabrication ou d'une mauvaise installation par l'Entrepreneur.

[89] Ces moustiquaires sont clairement impropres à l'usage auquel ils sont destinés. L'Entrepreneur devra donc les remplacer et installer des moustiquaires fonctionnels durables selon les règles de l'art.

Point 18 : Ajustement, sablage et peinture de la porte de la garde-robe dans la petite chambre

[90] Le Bénéficiaire soutient que la porte de la garde-robe de la seconde chambre est mal ajustée et qu'elle doit être sablée et repeinte.

[91] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que l'ajustement de la porte fait défaut. Quant au sablage et à la peinture, cela était apparent au moment de la réception de l'Immeuble. Qui plus est, il s'agit là d'une question d'entretien normal à effectuer.

[92] Par conséquent, l'Entrepreneur devra ajuster la porte selon les règles de l'art.

Point 19 : Plancher abîmé dans la petite chambre

[93] Tel que le Tribunal d'arbitrage l'a souligné dans ses motifs quant au point 1 de la décision du 30 septembre 2005 (par. 21 à 23), il a constaté que les quelques égratignures présentes sur les planchers sont minimales et se situent à l'intérieur des normes de tolérance et des règles de l'art.

[94] Le Tribunal d'arbitrage considère qu'il donc n'y a pas lieu d'intervenir sur ce point.

Point 20 : Rampe extérieure rouillée (photos 46, 47, 48 et 49)

[95] Le Bénéficiaire mentionne que la rampe extérieure située sur le balcon est rouillée et que cette usure est anormale et prématurée.

[96] L'Entrepreneur est pour sa part d'avis qu'il s'agit d'une usure normale considérant les matériaux utilisés, et que la rampe extérieure doit être entretenue et peinte tous les cinq (5) ans.

[97] L'Administrateur affirme que la rampe du balcon extérieur est une partie commune et qu'elle ne peut se pencher sur cette question puisqu'elle n'a pas été soumise par le syndicat de copropriété. Pour les motifs énoncés plus haut, le Tribunal d'arbitrage ne retient pas cet argument.

[98] L'expert du Bénéficiaire a mentionné que le type de matériau utilisé en l'espèce nécessite un entretien supplémentaire, par rapport à une rampe d'un matériel galvanisé, traité pour éviter la rouille et coûtant en moyenne deux à trois fois plus cher que le matériau utilisé sur l'Immeuble.

[99] L'Entrepreneur ne peut être tenu d'effectuer les réparations souhaitées car en l'espèce, aucune malfaçon n'a été établie.

[100] Par ailleurs, le Tribunal d'arbitrage recommande que les entrepreneurs avisent les bénéficiaires dans l'éventualité où le matériel utilisé pour la rampe des balcons extérieurs n'est pas galvanisé ou autrement protégé contre la rouille. Cette façon de faire assurera un meilleur entretien de ces éléments et une dénonciation de la qualité de la rampe installée.

3. FRAIS D'EXPERTISE

[101] Le Bénéficiaire a requis les services d'un expert afin d'évaluer les différents vices et les réparations à leur apporter. Lors de l'audition des demandes d'arbitrage, l'expertise de Monsieur Bossus a été utile afin de bien saisir les problèmes soulevés par le Bénéficiaire et ses solutions pratiques. Le Bénéficiaire réclame donc le remboursement de ses frais d'expertise, soit la somme de 2 0925,59 \$ pour le rapport d'expertise et le témoignage d'expert lors de l'audition.

[102] L'Administrateur reconnaît que le rôle joué par cet expert a été utile lors de l'audition. Cependant, puisque le rapport d'expertise produit et les honoraires réclamés comprennent aussi du temps investi quant à des items qui n'étaient pas à l'arbitrage, il demande à ce que les frais réclamés soient ajustés en conséquence.

[103] Le Tribunal d'arbitrage est d'accord avec ce procédé. Après analyse des factures (Pièce B-2 en liasse) et du rapport d'expertise, ce dernier évalue que la moitié

du rapport touche des problèmes non liés au présent arbitrage. En revanche, tout le témoignage de Monsieur Bossus a eu trait aux points sujets à arbitrage. Par conséquent, le soussigné considère que les Bénéficiaires ont droit au remboursement de la somme de 1 400,00 \$. L'Administrateur sera donc tenu de payer la somme de 1 400,00 \$.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE EN PARTIE les demandes d'arbitrage du Bénéficiaire;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer les réparations nécessaires, selon les règles de l'art, quant aux points 2(b), 2(c), 5, 6, et 7 de la décision du 30 septembre 2005 (précisée le 27 octobre 2005) et aux points 3, 4, 5, 8, 11, 17 et 18 (ajustement seulement) de la décision du 4 décembre 2007 et ce, dans les trente (30) jours de la réception de la présente sentence arbitrale;

À DÉFAUT par l'Entrepreneur de s'exécuter dans le délai imparti, **CONDAMNE** l'Administrateur à effectuer les travaux correctifs susmentionnés dans les trente (30) jours suivants;

ORDONNE à l'Entrepreneur de fournir au Bénéficiaire l'espace de stationnement décrit au point 4 de la décision du 30 septembre 2005 (précisée le 27 octobre 2005) dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la réception de la présente sentence arbitrale;

À DÉFAUT par l'Entrepreneur de s'exécuter dans le délai imparti, **CONDAMNE** l'Administrateur à effectuer les travaux correctifs susmentionnés dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivants;

CONSERVE compétence relativement au point 4 de la décision du 30 septembre 2005 (précisée le 27 octobre 2005) quant aux moyens de résoudre le problème;

RÉSERVE les droits des parties de soumettre au Tribunal d'arbitrage leurs solutions quant au point 4 de la décision du 30 septembre 2005 (précisée le 27 octobre 2005) dans le cas où les parties ne peuvent pas s'entendre;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer tous les travaux qu'il est tenu d'exécuter en vertu des deux décisions de l'Administrateur soient les points 1 à 10, 12 à 15, 16 à 23, 30, 32 à 34, 38, 40, 41, 44, 45, 47, 48, 50 à 56, 58 à 64 de la décision du 30 septembre 2005 (précisée le 27 octobre 2005) et ce, dans les trente (30) jours de la réception de la présente sentence arbitrale;

À DÉFAUT par l'Entrepreneur de s'exécuter dans le délai imparti, **CONDAMNE** l'Administrateur à effectuer les travaux correctifs susmentionnés dans les trente (30) jours suivants;

CONDAMNE l'Administrateur à payer au Bénéficiaire la somme de 1 400,00 \$ dans les trente jours de la présente sentence;

CONDAMNE l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage quant aux deux demandes d'arbitrage.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J Edwards', with a long horizontal stroke extending to the right.

Me Jeffrey Edwards, Arbitre